

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skrivaren i Sundsvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Kocadag	Ordförande
Urban Lander	Kassör
Karina Göransson	Ledamot
Olof Lind	Ledamot
Mats Olsson	Ledamot
Åsa Aronsson	Suppleant
Emma Helgsten	Suppleant
Jerry Johansson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Aronsson, Emma Helgsten, Urban Lander, Olof Lind och Mats Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson

Ordinarie Extern

Öhrlings PwC

Valberedning

John Helgsten
Per-Erik Janson
Irene Näsman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skrivaren 16	1959	Sundsvall
Skrivaren 17	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:4	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:5	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

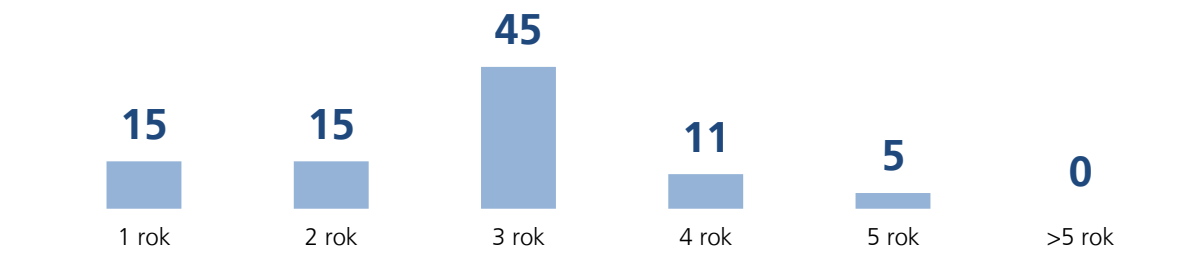
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 325 m², varav 5 839 m² utgör boyta och 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	695 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Hobbylokal
Tvättstugor

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installera laddstationer för elbilar	2022
Byte av tvättutrustning	2022
Ny elslinga i trapp utomhus	2021
Byte av elmätare	2021
Renovering av bastun	2021
Installation av porttelefoner	2019
Målning av trapphus, slipning och behandling av stengolven, putsning av trädetaljer.	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Installation av digitala namntavlor med bokningssystem till tvättstugorna	2018
Byte av värmeväxlare	2015
Renovering/nybyggnation av balkonger	2014 - 2016
Byte av lägenhetsdörrar	2011
Byte av elledningar	2010 - 2011
Planerat underhåll	År
Kontroll och iordningställande av skyddsrum	2022–2023
Översyn av fasader och ev åtg.	2023
Översyn av tak och åtgärder	2023
Byte av tvättutrustning	2023
Relining avloppsstammar	2023–2024
Spolning av avloppsledningar	2024
Obligatorisk ventilationskontroll	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Nisses Förvaltnings AB
Administrationsavtal	SBC
Elavtal	Skellefteå Kraft
TV	Tele2 Com Hem
Trappstädning	Mittstäd
Snöröjning	Södermalms Olje & Värme AB
Bredband	Tele2 Com Hem

Föreningens ekonomi

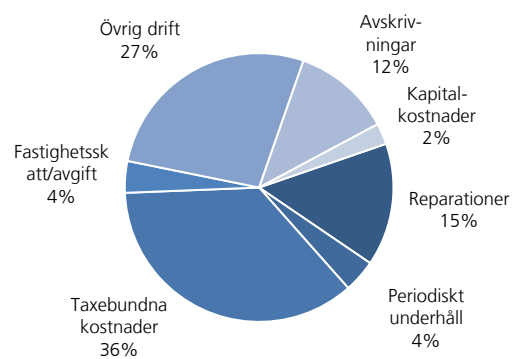
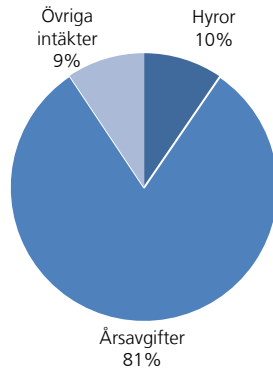
Under året har större oförutsedda utgifter uppkommit så som vattenskador och renovering utav skyddsrummen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2069.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 982 906	1 851 210
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 925 833	3 875 538
Finansiella intäkter	2 807	248
Minskning kortfristiga fordringar	74 780	0
Ökning av kortfristiga skulder	305 083	121 075
	4 308 502	3 996 860
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 846 993	3 313 848
Finansiella kostnader	112 866	83 451
Ökning av materiella anläggningstillgångar	815 435	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 866
Minskning av långfristiga skulder	410 000	440 000
	5 185 294	3 865 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 106 114	1 982 906
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-876 792	131 696

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av samtliga motorvärmauttag till laddstolpar och nytt el-kablag utfördes under sommaren 2022.

Kontroll och åtgärder har utförts på skyddsrummen under 2022. Färdigställs 2023.

Brandöversyn med åtgärder i bla, Gästlägenheten har utförts 2022.

Åtgärder på innergården med bla, byte av sand utfördes 2022.

Omdränering med ny membran och platonmatta av västra husfasaden vid Östralånggatan 37, 2022.

Monterat skydd på östra fasaden i förebyggande syfte mot väta och vind, 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	524	524
Hyror/m ² hyresrättsyta	613	922	922	922
Lån/m ² bostadsrättsyta	845	912	983	1 061
Elkostnad/m ² totalyta	68	52	31	54
Värmekostnad/m ² totalyta	113	107	104	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	46	40	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	13	14	12
Soliditet (%)	47	49	48	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-565	-42	281	-1 659
Nettoomsättning (tkr)	3 914	3 824	3 673	3 802

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 839 m² bostäder och 486 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	467 530	0	0	467 530
Upplåtelseavgifter	162 495	0	0	162 495
Fond för yttre underhåll	5 625 956	421 000	-369 952	5 574 908
S:a bundet eget kapital	6 255 981	421 000	-369 952	6 204 933
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 165 027	-421 000	327 874	1 258 152
Årets resultat	-565 379	-565 379	42 078	-42 078
S:a fritt eget kapital	599 648	-986 379	369 952	1 216 075
S:a eget kapital	6 855 629	-565 379	0	7 421 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-565 379
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	386 731
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
summa balanserat resultat	-599 648
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	178 111
att i ny räkning överförs	-421 537

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 914 499	3 824 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 334	51 142
Summa rörelseintäkter		3 925 833	3 875 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 464 868	-2 982 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 041	-186 241
Personalkostnader	Not 6	-145 085	-145 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 159	-520 568
Summa rörelsekostnader		-4 381 152	-3 834 416
RÖRELSERESULTAT		-455 320	41 122
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 807	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 866	-83 451
Summa finansiella poster		-110 059	-83 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-565 379	-42 082
ÅRETS RESULTAT		-565 379	-42 082

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	13 180 453	12 873 979
Inventarier	Not 9	227 825	253 023
Summa materiella anläggningstillgångar		13 408 279	13 127 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 408 279	13 127 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-101 482	1 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 066 752	1 925 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 021	90 992
Summa kortfristiga fordringar		1 065 291	2 017 913
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		76 886	75 836
Summa kassa och bank		76 886	75 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 142 177	2 093 749
SUMMA TILLGÅNGAR		14 550 455	15 220 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		630 025	630 025
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 625 956	5 574 908
Summa bundet eget kapital		6 255 981	6 204 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 165 027	1 258 152
Årets resultat		-565 379	-42 078
Summa fritt eget kapital		599 648	1 216 075
SUMMA EGET KAPITAL		6 855 629	7 421 008
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 512 500	0
Summa långfristiga skulder		2 512 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 675 000	5 597 500
Leverantörsskulder		289 625	252 864
Skatteskulder		4 268	13 742
Övriga skulder		1 384 116	1 263 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	829 318	672 180
Summa kortfristiga skulder		5 182 327	7 799 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 550 455	15 220 751

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	65 år	65 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Balkonger	33 år	33 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 065 382	3 065 382
Årsavgifter - lokaler	311 978	311 978
Avsättning inre fond	-193 760	-193 760
Hyror lokaler	181 328	184 428
Hyror parkering	49 375	52 143
Hyror garage	38 422	38 437
Hyror förråd	23 316	23 416
Hyror carport	82 250	80 825
Bredbandsintäkter	135 000	133 920
Elintäkter	1 038	1 038
Elintäkter moms	192 811	110 915
Överlåtelse/pantsättning	20 528	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 929	8 760
Gästlägenhet	1 900	6 900
Öresutjämning	2	13
	3 914 499	3 824 396

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	1 910	0
	Övriga intäkter	9 424	51 142
		11 334	51 142
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	156 931	155 000
	Fastighetsskötsel beställning	18 240	46 470
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 136	32 001
	Snöröjning/sandning	201 156	98 695
	Städning entreprenad	85 448	75 942
	Städning enligt beställning	18 723	15 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 774
	Gemensamma utrymmen	623	5 512
	Sophantering	5 001	4 553
	Gård	3 828	498
	Serviceavtal	8 550	17 100
	Förbrukningsmateriel	3 153	10 898
	Brandskydd	11 794	0
		546 583	465 318
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	65 034	0
	Tvättstuga	0	24 093
	Entré/trapphus	8 340	26 535
	Lås	7 409	7 224
	VVS	49 361	45 213
	Värmeanläggning/undercentral	8 890	613
	Elinstallationer	7 274	10 572
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 245	0
	Tak	27 500	16 313
	Fasad	16 973	0
	Fönster	29 151	0
	Balkonger/altaner	0	12 223
	Mark/gård/utemiljö	44 200	1 318
	Garage/parkering	1 088	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 135	0
	Vattenskada	385 410	90 970
		667 010	235 073
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	125 000	0
	Tvättstuga	36 875	2 964
	Bastu/pool	0	105 409
	Entré/trapphus	0	53 213
	Elinstallationer	0	142 125
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	16 236	0
	Mark/gård/utemiljö	0	66 242
		178 111	369 953
	Taxebundna kostnader		
	El	430 479	342 100
	Värme	715 293	698 799
	Vatten	318 391	298 490
	Sophämtning/renhållning	145 978	129 790
	Grovsopor	5 400	9 900
		1 615 541	1 479 079

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 117	69 746
	Kabel-TV	128 737	50 003
	Bredband	76 711	148 122
		289 565	267 870
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 058	165 227
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 464 868	2 982 519
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 851	5 627
	Tele- och datakommunikation	4 281	0
	Inkassering avgift/hyra	3 070	3 015
	Hysesförluster	61	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	22 000
	Föreningskostnader	8 210	6 827
	Styrelseomkostnader	669	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	894
	Förvaltningsarvode	106 460	118 247
	Förvaltningsarvodena övriga	972	0
	Administration	34 569	6 126
	Konsultarvode	38 863	15 855
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 730	7 650
	OBS konto	180	0
		237 041	186 241
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 400	110 400
	Sociala kostnader	34 685	34 688
		145 085	145 088
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	65 527	65 527
	Förbättringar	443 434	429 843
	Inventarier	25 198	25 198
		534 159	520 568

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 460 840	25 460 840
	Nyanskaffningar	815 435	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 276 275	25 460 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 586 861	-12 091 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-508 961	-495 370
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 095 822	-12 586 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 180 453	12 873 979
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	534 000	534 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 203 000	41 326 000
	Taxeringsvärde mark	18 028 000	14 028 000
		66 231 000	55 354 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 400 000	52 400 000
	Lokaler	2 831 000	2 954 000
		66 231 000	55 354 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	343 317	343 317
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	343 317	343 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-90 294	-65 095
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 198	-25 198
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-115 492	-90 293
	Redovisat restvärde vid årets slut	227 825	253 024
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	85	6 012
	Momsavräkning	37 439	12 654
	Klientmedel hos SBC	1 026 579	1 053 898
	Räntekonto hos SBC	2 649	853 172
		1 066 752	1 925 736

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		92 171	83 262
	Bostadsrätterna		7 850	7 730
			100 021	90 992

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		5 574 908	5 153 908
	Reservering enligt stadgar		421 000	421 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-369 952	0
	Vid årets slut		5 625 956	5 574 908

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31			
	Handelsbanken	3,200 %	1 375 000	1 485 000	2023-02-10
	Handelsbanken	2,850 %	1 487 500	1 537 500	2024-06-01
	Handelsbanken	2,450 %	1 175 000	1 275 000	2025-04-30
	Handelsbanken	3,350 %	1 150 000	1 250 000	2023-03-29
	Handelsbanken	0,000 %	0	50 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		5 187 500	5 597 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 675 000	-5 597 500	
			2 512 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 137 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 116 100	9 116 100

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	104 768	53 757
	Värme	105 721	98 905
	Vatten	51 218	23 948
	Sophämtning	2 161	2 161
	Extern revisor	14 500	14 500
	Arvoden	122 800	110 400
	Sociala avgifter	38 584	34 688
	Ränta	15 151	7 904
	Snöröjning/sandning	13 788	0
	Avgifter och hyror	360 627	325 917
		829 318	672 180

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större planerade underhållsarbeten inplanerade under året 2023.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den / 2023

Annika Kocadag
Ordförande

Urban Lander
Kassör

Karina Göransson
Ledamot

Olof Lind
Ledamot

Mats Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor